



## **Allgemeine Vertragsbedingungen Käufer / Bauherrenleistungen**

### **Geltungsbereich**

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Geschäftsbeziehungen zwischen der **Individeal©** und ihren Kunden in der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aktuellen Fassung.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten ausschliesslich. Entgegenstehende oder von unseren Geschäftsbedingungen abweichende Bedingungen des Kunden werden nicht anerkannt, es sei denn, **Individeal©** hat diesen im Einzelfall ausdrücklich schriftlich zugestimmt.

### **§ 1 – Planungsunterlagen**

Lieferung von einer Abzeichnung der amtlichen Flurkarte bez. amtlichen Lageplanes, Beschreibung über die Lage und Beschaffenheit des Bauplanes und der Nachbarbebauung, Angabe der Be- und Entwässerungsmöglichkeiten sowie bei Erfordernis Vorlage eines Höhen und Abwasserkanalplanes. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen sowie bei Anforderung der zuständigen Behörde ist ein Gutachten über die Baugrundbeschaffenheit zu besorgen. Sämtliche Behörden-, Prüfstatiker und Notargebühren im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und der Finanzierung tragen die Bauherren. Die genehmigten Bauunterlagen sind spätestens eine Woche nach Erhalt zur Einsicht vorzulegen.

### **§ 2 - Baureifes Grundstück**

Während der Bauzeit muss der Bauplatz bis zur Baugrube mit schweren Baufahrzeugen zu erreichen sein. Ebenfalls ist ausreichend Lagermöglichkeit für Materialien und Erdaushub bereitzustellen. Hindernisse, gleich welcher Art, im Baubereich sind zu entfernen. Die Wasserversorgung und der Stromanschluss (220 V + 380 V) sind vor Baubeginn sicherzustellen. Die Kosten für den Verbrauch obliegen den Bauherren. Sollte auf dem vorgezeichneten Grundstück die Erstellung des Hauses nicht möglich sein, sind die Bauherren berechtigt, das Haus auch auf einen anderen Bauplatz im Baubereich der Firma **Individeal©** zu errichten.

### **§ 3 - Auswinkeln der Baustelle**

Die Grenzsteine sind von den Bauherren am Baugrundstück nachzuweisen und freizulegen. Die Einmessung ist bei Auswinkelung vor Ausschachtung abzunehmen. Der Bauherr trägt dafür Sorge, dass das firmenseitig gelieferte Bauschild gemäss den behördlichen Bestimmungen während der Bauzeit gut sichtbar aufgestellt bleibt. Das Auswinkeln und Abstecken des Gebäudes ist im Festpreis enthalten.



#### **§ 4 – Baumaterialabnahme**

Die vom **Individeal©** anzuliefernden Baumaterialien, Geräte und Objekte sind abzunehmen und etwaige Mängel unverzüglich der Firma **Individeal©** anzuzeigen. Für angeliefertes Material sind die Bauherren verantwortlich.

#### **§ 5 – Aussenanlagen**

Das Hinterfüllen der Baugrube, Verteilung von Humus, Aussenanlagen, Anschütten der Terrasse, die eventuelle Abfuhr überschüssiger oder Anfuhr fehlender Erde sowie Kies zum Verfüllen sind im Lieferumfang nicht enthalten.

#### **§ 8 – Versicherung**

Der Abschluss von Versicherungen (Haftpflicht-, Bauwesen - und Feuerversicherung) obliegt den Bauherren auf eigene Rechnung und muss vor Baubeginn bei der Firma **Individeal©** vorliegen. Die Versicherung kann den Bauherren auf Wunsch nachgewiesen werden.

### **Durchführungsbestimmungen**

#### **§ 1-Auftrag**

Der Vertrag umfasst die Anfertigung des kompletten Bauantrages, Anlieferung der erforderlichen Baumaterialien sowie die Erstellung des umseitig bestellten Gebäudes, sofern einzelne Gewerke nicht vom Bauherrn arbeitsmässig selbst ausgeführt werden. Für den von der Firma **Individeal©** zu erbringenden Lieferumfang wird die Bauleitung und örtliche Anleitung übernommen. Vertragsbestandteil ist der bezeichnete Leistungsumfang, die beigefügten Planungsskizzen und die Eigenleistungsaufstellung.

Abänderung oder Zusätze im Formulartext gelten als nicht geschrieben, wenn sie nicht in gleicher Weise im Angebot erfasst sind. Mündliche Nebenreden sind nicht getroffen. Dieser Vertrag sowie alle Abänderungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch die Firma **Individeal©**. Die Lieferung und Montage aller Haustypen sowie die Kosten aller Gewerke sind im separaten Preisteil enthalten und beziehen sich ausschliesslich auf den Aufgeführten Arbeitsgattungen. Bei abweichendem Bauort von mehr als 10 km sind gesondert Transport- und Montagekosten erforderlich, die dem Bauherrn gesondert in Rechnung gestellt werden.

#### **§ 2 – Festpreis**

Mit Auftragserteilung / Kaufvertrag ist die Firma **Individeal©** verpflichtet, den Gesamtpreis für den vereinbarten Lieferumfang einzuhalten. Der Festpreis ist verbindlich bis 6 Monate nach Vertragsabschluss bzw. nach schriftlicher Vereinbarung. Zur Bauausführung werden ein baureifer Bauplatz, die auflagenfreie Baugenehmigung und die Finanzierungserstellung des Bauvorhabens benötigt, sowie der Nachweis einer unwiderruflichen und selbständigen Zahlungszusage (Bankgarantie) des Kreditinstitutes gefordert. Liegen diese Baubeginnvoraussetzungen nicht vor, wird der Festpreis an die sodann gültige Preisliste angeglichen. Unvorhergesehene Hindernisse wie z. B. Betriebsstörungen, Streiks, höhere Gewalt, Transportverzug der Zulieferer hat die Firma **Individeal©** nicht zu vertreten.



### § 3 – Aufwandsentschädigung

Macht der Käufer von dem Recht zur Kündigung bis zur Erteilung der Baugenehmigung Gebrauch, ohne dass die Firma **Individeal©** hierfür Anlass gegeben hat, so beträgt die von ihm an **Individeal©** zu entrichtende Vergütung 10 % des Verkaufspreises. Erfolgt eine schriftliche Kündigung nach Erteilung der Baugenehmigung so, beträgt die Aufwandsentschädigung 15% des Verkaufspreises. Wird das Hausrecht der Firma **Individeal©** durch irgendeinen Grund während der Planung und der gesamten Bauzeit vom Bauherren oder dessen Vertreter entzogen ist das Honorar und entstandenen Kosten im vollen Umfang geschuldet.

### § 4 – Zahlung

Der vereinbarte Gesamtpreis ist entsprechend dem Baufortschritt und der Anlieferung der Baumaterialien wie folgt prozentual zu Bezahlen:

- 20% bei Vorlage der Baugenehmigung gleichzeitig
- 40% des **Individeal©** Honorar
- 80% der Hausrohbaus bei Abnahme und Protokollübergabe des Rohbaus gleichzeitig
- 40% des **Individeal©** Honorar
- 20% des **Individeal©** Honorar bei den Inneren Abschlussarbeiten Begehung des Bauvorhabens und Schlüsselübergabe

### § 5 – Schlüsselübergabe

Vor Übergabe des Hauses erfolgt eine gemeinsame Begehung des Bauvorhabens. Hierbei wird das Übergabeprotokoll angefertigt. Der Termin hierzu wird dem Bauherrn mitgeteilt. Nehmen die Bauherren an diesem Termin nicht teil, ist das aufgenommene Protokoll für beide Teile bindend. Die Bauherren verpflichten sich, das Haus erst nach vollständiger Bezahlung zu beziehen. Mit Einzug gilt das Bauvorhaben als abgenommen und ordnungsgemäss übergeben.

### § 6 – Vollmacht

Die Bauherren bevollmächtigen die Firma **Individeal©** für alle die Baudurchführung betreffenden Massnahmen mit rechtlicher Wirkung für sie zu treffen. Bei mehreren im Vertrag genannten Bauherren ist jeder vertretungsberechtigt. In diesem Falle muss der Firma **Individeal©** schriftlich vor Baubeginn Namen der Bauherrenvertretung bekannt geben werden. Jeder einzelne Bauherr haftet gegenüber der Firma **Individeal©** gesamtschuldnerisch. Während der Bauzeit wird uns das zur Durchführung des Bauvorhabens erforderliche Hausrecht übertragen.

### § 7- Eigentumsvorbehalt

Die angelieferten Waren bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises einschliesslich Honorare Zinsen und Kosten (bei Wechsel und Schecks bis zur Einlösung)



Eigentum der Firma **Individeal©**, bis sie durch Verbindung mit dem Grund und Boden wesentliche Bestandteile geworden sind. Der Käufer ist verpflichtet, der Firma **Individeal©** Zugriffe Dritter auf die unter Eigentumsvorbehalt gelieferten Materialien sowie eine drohende Zwangsversteigerung des Grundstückes sofort anzuzeigen und bei Pfändung den Vollstreckungsbeamten auf das Eigentum der Firma **Individeal©** hinzuweisen. Für alle aus einer Intervention des **Individeal©** es entstehenden Kosten haftet der Käufer. Zu Ihrer Deckung werden zunächst die fälligen Ratenzahlungen verwandt.

### § 8- Lieferumfang

Gewünschte Abweichungen des Lieferumfangs sind im Angebot preislich erfasst. Mehrkosten für Leistungen, die nicht ausdrücklich im Vertrag genannt sind, haben die Bauherren zu tragen. Materiallieferungen für von der Firma **Individeal©** zu erbringende Gewerke erfolgen ausschliesslich über die Firma **Individeal©**. Material- und Konstruktionsänderungen, die den Bauwert verbessern oder nicht beeinträchtigen, bleiben uns vorbehalten. Bei Grundwasser, Bodendruck unter 0,87 Kp/qcm (0,15 N/p mm) bei schwerem, steinigem oder felsigem Boden sowie höherem, tieferem oder nicht waagerechtem Terrain kann hierfür eine Zusatzkostenermittlung erst bei Baubeginn durch den Bauleiter der Firma **Individeal©** getroffen werden und ist somit im derzeitigen Festpreis nicht enthalten. Kann der Bau aus Witterungsgründen nicht weiter geführt oder begonnen werden, so verlängert sich die Bauzeit entsprechend. Soll der Bau aber während dieser Zeit fertig gestellt werden, sind die entstehenden Kosten wie z. B. Winterbauhalle, Abdichten und Beheizen gesondert zu vergüten.

### § 9- Gewährleistung

Nach der SIA erfolgt die Gewährleistung für die vom **Individeal©** erbrachten Gewerke. Sie wird zwischen der Firma **Individeal©** und dem Bauherrn direkt vereinbart. Innerhalb der Gewährleistungszeit erfolgt die Mängelbeseitigung durch die Firma **Individeal©** bzw. die Handwerksbetriebe. Die Gewährleistung beginnt mit Abnahme der gesamten Leistung oder des Einzugs in das Bauvorhaben. Für gelieferte Geräte, Objekte und Materialien übernehmen die Hersteller eine Garantie gemäss ihren gültigen Werksbedingungen.

Ist ein Mangel auf eine besondere Anordnung der Bauherren oder die Beschaffenheit der Vorleistung bzw. Eigenleistung der Bauherren selbst zurückzuführen, ist die Gewährleistung ausgeschlossen. Aufgetretene Mängel innerhalb vorstehender Gewährleistungsfristen werden durch Nachbesserung beseitigt. Die Aussenfenster und -türen sind sofort nach dem Einbau zu prüfen. Für spätere Beschädigungen von aussen und innen, die nicht auf die Gewerke der Firma **Individeal©** zurückzuführen sind, wird keine Gewährleistung übernommen.

Durch die kurze Bauzeit unsererseits und den sofortigen Einzug nach Fertigstellung durch die Bauherren, muss mit normaler Baufeuchtigkeit gerechnet werden. Diese ist von der Garantieleistung ausgeschlossen.



## **§ 10 Unwirksamkeit**

Die etwaige Unwirksamkeit einer Vertragsbestimmung berührt die Gültigkeit des Vertrages nicht.

## **§ 11 Mängelrügen**

Hält die Firma **Individeal©** die Geltendmachung von Vorbehalten wegen behaupteter Mängel seitens der Bauherren für ungerechtfertigt, so haben die Parteien zur Klärung der Streitfrage unverzüglich einen Sachverständigen hinzuzuziehen. Die Entscheidung des Sachverständigen soll für beide Parteien bindend sein. Können sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, so ist der für das Bauvorhaben zuständige Präsident des Amtsbezirks des zuständigen Kantons um Benennung eines Sachverständigen zu bitten. Die Benennung ist für beide Parteien bindend und endgültig. Die Kosten des Sachverständigen trägt die in der Streitfrage unterliegende Partei.

## **§ Fertigungsbürgschaft**

Ihr Hausbau wird in jedem Fall zu exakt den Konditionen fertig gestellt, zu denen Sie Ihren Werkvertrag abgeschlossen haben. Denn Ihr Hausbau ist durch eine Bankgarantie ihrer Hausbank abgesichert, die wir Ihnen nach Vertragsunterzeichnung und vollständigem Bezahlen des Hausrohbaus inklusiv allen Architekturhonorare aushändigen. Selbst im höchst unwahrscheinlichen Fall eines Konkurses zahlen Sie nicht mehr als vereinbart und erhalten genau das Haus das Sie sich gewünscht haben.

## **§12 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Es gilt die Bestimmungen des schweizerischen Rechtes, auch wenn aus dem Ausland bestellt oder ins Ausland geliefert wird.

Gerichtsstand für alle Ansprüche im Zusammenhang mit Ihrer Bestellung ist Biel BE

Wir sind berechtigt, auch an Ihrem allgemeinen Gerichtsstand zu klagen.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die übrige Wirksamkeit des Vertrages und dieser AGB.

Ihre **Individeal©**